

2011 年 4 月 20 日

討論文件

立法會發展事務委員會

400IO — 改造荷李活道前已婚警察宿舍 成爲標誌性創意中心

目的

本文件請委員支持改造荷李活道前已婚警察宿舍(警察宿舍)成爲標誌性創意中心的撥款申請。

背景

項目用地

2. 警察宿舍用地位於中環鴨巴甸街 35 號，面積約 6 100 平方米，東北面爲荷李活道，西南面爲士丹頓街，東南面爲鴨巴甸街，西北面爲城皇街(位置圖載於附件 A)。該址現時劃爲「其他指定用途(文物地點作創意產業及有關的用途)」。

3. 警察宿舍用地前身是中央書院，中央書院於 1862 年在歌賦街創校，是香港首間官校，其後於 1889 年遷往警察宿舍用地現址。書院的校舍在第二次世界大戰期間遭嚴重破壞，並於 1948 年拆卸，以騰出地方興建現時位於該址的警察宿舍。宿舍於 1951 年啓用，是香港第一所爲華人已婚員佐級警務人員而設的宿

舍。該宿舍由 2000 年起空置。

4. 警察宿舍用地建有兩幢宿舍大樓(即 8 層高的 A 座和 7 層高的 B 座)及樓高兩層的少年警訊會所¹。就建築而言，宿舍的設計以功能為主，反映現代主義的建築特色。這兩座建築及少年警訊會所的設計直接滿足實際需要，建造方式和建築物料明顯反映當時的建築風格。古物諮詢委員會(古諮會)在 2010 年 11 月將這三幢建築列為三級歷史建築。

5. 古物古蹟辦事處於 2007 年在警察宿舍用地進行考古勘察，並確定前中央書院的遺跡在該址之下，遂將其列為具考古研究價值的地點。

活化警察宿舍用地

6. 行政長官在二零零七至零八年《施政報告》中公布，警察宿舍用地將從供申請售賣土地一覽表(即勾地表)中剔除，為期一年，讓各界提出活化建議。政府隨後廣泛諮詢持份者(包括立法會民政事務委員會、中西區區議會、古諮會、旅遊業策略小組、香港旅遊業議會、市區重建局和香港建築師學會)的意見，並於 2008 年 2 月至 5 月進行為期三個月的公眾參與活動。其後，行政長官在二零零八至零九年《施政報告》中公布，政府決定正式將該址由勾地表中剔除及予以活化，作創意產業²和教育用途。

7. 警察宿舍用地毗鄰中區多個歷史地點和建築、現時荷李活道一帶的文化及創意產業商戶(例如古董店和藝廊)，以及蘇豪和

¹ 少年警訊會所在 1951 年原為警察宿舍的康樂中心，於 1981 年改建為少年警訊會所。

² 創意產業是政府致力推動的六項新產業之一。在社區發展創意群組，使之成為創意活動的焦點，是推動這些產業進一步發展的主要發展策略之一。

蘭桂坊地區多采多姿的文化景觀。為善用上述優勢，當局為該項目定出三項目標，即文物保育、推廣創意產業和提供鄰舍休憩用地。該址在活化後不但能夠彰顯其歷史價值，同時能滿足社區對更多優質休憩用地的需求，並且能讓該址與區內的文物、文化和旅遊景點產生協同效應。

8. 行政長官在二零零九至一零年《施政報告》中提出「保育中環」政策，警察宿舍活化項目是該政策下八個項目其中之一。2010年3月，發展局和商務及經濟發展局於就改造警察宿舍成為標誌性創意中心，公開邀請非牟利機構提交建議書。在收到的活化建議中，以同心教育文化慈善基金會有限公司(同心基金)與三個協辦機構(即香港理工大學、香港設計中心和職業訓練局轄下的香港知專設計學院)將該址改造為「原創坊」的建議最能夠實踐該項目的目標，即保育該文物地點、將該址改造成為標誌性創意中心，及為鄰舍提供美化休憩用地。經過具競爭性的甄選程序並在活化歷史建築諮詢委員會的建議下，發展局在2010年11月原則上批准「原創坊」項目³。

「原創坊」項目

項目概念與目標

9. 「原創坊」項目旨在創立一個標誌性創意產業中心，該中心以設計行業為焦點，而多個不同的創意行業均與設計息息相關。在活化工程完成後，該址將提供130個工作室(包括以優惠租金出租予新晉設計工作者的工作室)，讓年青設計工作者和創

³ 我們於2010年11月23日透過立法會文件編號CB(1)467/10-11(04)，向立法會發展事務委員會報告有關邀請有興趣人士就活化警察宿舍用地提交建議書的甄選結果。

意行業的創業人士從事與創意設計相關的工作，並展示及銷售其創意產品。此外，該項目亦提供下述設施 –

- (a) 一個名為「i-Cube」的多用途室內創意活動和展覽廳、一個有蓋通風的活動空間和一個展廊，供舉辦不同類型的推廣和交流活動，例如時裝表演、貿易展覽會、設計市集、業界會議和研討會等，以促進創意產業的發展；
- (b) 供訪港交流的創意人士使用的住房舍；以及
- (c) 為設計工作者和創意行業的創業人士而設的創意資源中心，提供相關知識和市場資訊，以及業務發展上的指導。

這些設施可鼓勵本地與非本地的創意產業人士切磋交流、互相協作、尋找合作夥伴及發掘商機，亦可促進創意群體與公眾之間的交流。項目亦會提供商業配套設施(例如餐飲設施)及 1 600 平方米的美化休憩用地⁴。

10. 為彰顯該址的文物建築和考古文物的歷史價值，「原創坊」將會保留前已婚警察宿舍的三幢歷史建築和前中央書院的考古建築遺跡，並在中庭地底設置地下詮釋區，以詮釋該址的歷史及展示前中央書院的遺跡，供訪客觀賞。此外，「原創坊」會安排導賞團，將這個文物地點與孫中山史蹟徑、甘棠第、文武廟和中區警署建築群等區內的文化群組串連起來。「原創坊」亦會舉辦公眾研討會和工作坊等，以推動該址成為獨一無二的標誌性創意文化中心。

⁴ 美化休憩用地將包括位於第四臺階的公眾休憩空間(即建有少年警訊會所的最低層平台)、位於 i-Cube 天台的花園，以及位於第二臺階東南及東北端的公眾休憩空間(即建有兩座宿舍大樓的中層平台)。

落實項目

11. 為加快落實「原創坊」項目，我們採用了新的伙伴合作模式，由建築署在工務計劃下負責進行保育和活化工程(包括必需的結構加固工程；屋宇裝備工程；興建 i-Cube、中庭上空的天篷和地下詮釋區等)。我們需進行這些工程，以保育該處具歷史價值的地點，及提供配套設施，以符合現今的要求(例如《建築物條例》的屋宇及安全規定、提供無障礙通道、裝設消防安全設施等)及切合「原創坊」項目的實際功能要求。同心基金已承諾，按付款當日價格計算，投入 1 億 1,000 萬元，包括 1,700 萬元用於保育和活化工程，及 9,300 萬元用於內部翻新工程、購買傢具及設備、在開始營運之前聘請員工及日後運作的所需費用。

12. 同心基金已成立一間特設公司，該公司已根據《稅務條例》(第 112 章)第 88 條的規定取得慈善機構的身分，以落實項目及負責用地活化後的日常運作。同心基金將成立管理委員會，成員包括該基金的高層管理人員；香港理工大學、香港設計中心和職業訓練局轄下的香港知專設計學院的代表，以及獨立的知名和有能的創意產業人士，以落實「原創坊」項目的特定目標。

13. 政府會與上述特設公司簽訂定期租約 10 年，約滿後可續租 5 年，以便公司可為項目制定較長遠的業務規劃。在落實該址的活化設施及其日後運作方面，若「原創坊」項目的業務有淨盈餘，政府會與營辦機構每 5 年攤分一次，各佔一半⁵。「原創坊」並非以賺取最大利潤為目標，同心基金會已承諾將其所佔的項目淨盈餘再投放於該標誌性創意中心的業務。

⁵ 政府所佔的部分將會撥入政府一般收入帳目，而同心基金則須將其所佔部分重新投放於該項目。

項目工程範圍

14. 「原創坊」項目的工程範圍包括進行保育、翻新和新建築的建造工程，以容納下述設施：

- (a) 由兩幢宿舍大樓(即 A 座和 B 座)原有單位改成的 130 個創意工作室；
- (b) 由 B 座大樓原有單位改成的 6 個住宿房舍，供訪港交流的創意人士使用；
- (c) 由 B 座大樓原有單位改成的創意資源中心；
- (d) 在中庭後方架空建造名為「i-Cube」的多用途創意活動和展覽廳，該設施樓底高、面積約 600 平方米、並具透明牆身，可提供舉辦各類推廣創意產業或其他相關活動的室內空間，並能將活動產生的聲浪對四周環境可能造成的影響減至最低。此外，亦會在「i-Cube」天台闢設約 600 平方米的空中花園，供公眾享用及方便往返兩座宿舍大樓；
- (e) 在中庭前方兩座宿舍大樓之間的高層上空加建輕盈透明天篷。該天篷及架空的「i-Cube」將提供約 1 000 平方米的有蓋空間，供在中庭舉辦靜態活動；
- (f) 將 B 座頂層原有單位改裝成具配輕盈透明牆身、面積約 900 平方米的高樓底餐廳／茶座；
- (g) 在中庭地底建造以實心混凝土圍牆構成面積約 230 平方米的地下詮釋區；

- (h) 在第四臺階(即毗鄰荷李活道的最低層平台)闢設約 800 平方米的美化休憩用地，另在第二層臺階(即建有兩幢宿舍大樓中層平台)東南和東北端設置 200 平方米的美化休憩用地；
- (i) 重設三個前中央書院年代的行人出入口⁶及於士丹頓街鄰近城皇街建造新行人出入口，以提高該址的暢達程度及流通性；以及
- (j) 其他輔助配套設施，包括提供展廊 1 個、商店、餐飲設施(位於兩幢宿舍大樓和少年警訊會所)、儲物室、升降機和洗手間等。

警察宿舍樓宇現貌的照片及活化後「原創坊」的模擬圖載於附件 B。

項目費用預算

15. 這個項目的總建設費用，按付款當日價格計算，預計約為 5 億 7,710 萬元。同心基金將資助部分工程費用(主要是在政府所訂出的基本設計之上作出改良設計的建築)，按付款當日價格計算，總費用為 1,700 萬元。我們計劃於 2011 年 6 月及 7 月，就這活化項目預計所需的 5 億 6,010 萬元⁷工程費用(按付款當日價格計算)，分別向立法會工務小組委員會和財務委員會申請撥款，以便於 2012 年年初展開這項目的保育和活化工程，並於 2013 年年底完成工程。有關建設費用分項開支概況載於附件 C。

16. 警察宿舍用地內所有樓宇和設施的結構維修費用，以及斜坡和護土牆的維修費用將由政府承擔；同心基金則負責所有其他維

⁶ 三個在前中央書院年代使用的行人出入口分別位於鴨巴甸街、士丹頓街和城皇街。

⁷ 費用預算稍後或會作微調。由政府支付的工程費用經敲定後將會反映在提交工務小組委員會和財務委員會的申請撥款文件內。

修工程的費用，包括由該基金進行的翻新工程所涉及的維修費用。

對文物的影響

17. 「原創坊」項目須按照現行文物保育方面的規定，進行文物影響評估。古諮會於 2011 年 3 月 22 日會議上，審議由建築署和同心基金提交的文物影響評估報告，並對報告表示支持。該報告包括考古影響評估和建築文物影響評估兩份報告。建築署會確保有關的保育和活化工程及其他須採取的緩解措施，均符合文物影響評估報告所載的規定。建築署已在設計階段就警察宿舍用地內石牆樹的保育工作諮詢樹木專家，並會在施工期間實施適當的樹木保護措施。

18. 同心基金已承諾會確保完全遵守文物影響評估報告所載的各項規定，包括警察宿舍用地及前中央書院的歷史建築和地下遺蹟日後的營運和維修，以及其歷史詮釋等方面的規定。

「原創坊」項目所帶來的裨益

19. 「原創坊」項目將帶來下述裨益：

- (a) 這個項目將會把現時荷李活道、蘭桂坊和蘇豪區一帶成充滿活力的文化和創意產業商戶群組匯聚起來，成為創意產業活動的焦點，營造區內的創意文化氛圍。「原創坊」將會成為創意產業商戶創作、展示和營銷其創意產品的平台。該項目全年會舉辦多項活動，吸引本地人士和遊客；
- (b) 這個項目將會保留警察宿舍用地內的三幢歷史建築及中央書院的考古建築遺跡。中庭地底設置的地下詮釋區將有助彰顯該址建築和考古文物的歷史價值，讓市民大

眾有機會近距離觀賞中央書院的遺跡，並瞭解該址用作前已婚警察宿舍及中央書院的歷史。同心基金將安排導賞團，把這個文物地點與鄰近(包括中環的孫中山史蹟徑及其他的文物建築等)文化群組串連起來；

- (c) 「原創坊」會提供各類設施，包括 1 600 平方米的美化休憩用地、展廊及餐飲設施等，供公眾享用。此外，該三幢歷史建築、中央書院的牆基遺跡及美化休憩用地，均會免費開放給公眾參觀。「原創坊」的創意工作室亦歡迎市民大眾免費參觀；以及
- (d) 這項目在施工期間會創造 265 個職位，並會在啓用後創造 130 個全職和兼職職位。我們預計透過創意工作室日後的租戶聘用員工，「原創坊」項目將可為創意行業創造約 630 個職位。因此，項目將會惠及創意人才、中小型創意產業機構、當區以至整個社會，並會推動本港創意產業的發展。

公眾諮詢

20. 2010 年 11 月 23 日，我們就改造警察宿舍成為標誌性創意中心邀請有興趣人士提交建議書的甄選結果，以及其他活化項目的進展，向本委員會匯報。委員對於當局在文物保育、活化歷史建築伙伴計劃和其他現正推展的活化項目各方面的工作普遍表示支持。

21. 2011 年 3 月 3 日，我們就「原創坊」項目徵詢中西區區議會的意見，並於同年 3 月 15 日與區議會議員進行非正式會面交流，項目獲中西區區議會大多數議員支持。

22. 2011 年 3 月 22 日，建築署就活化項目的文物影響評估報告

諮詢古諮會，並獲得該會的支持。

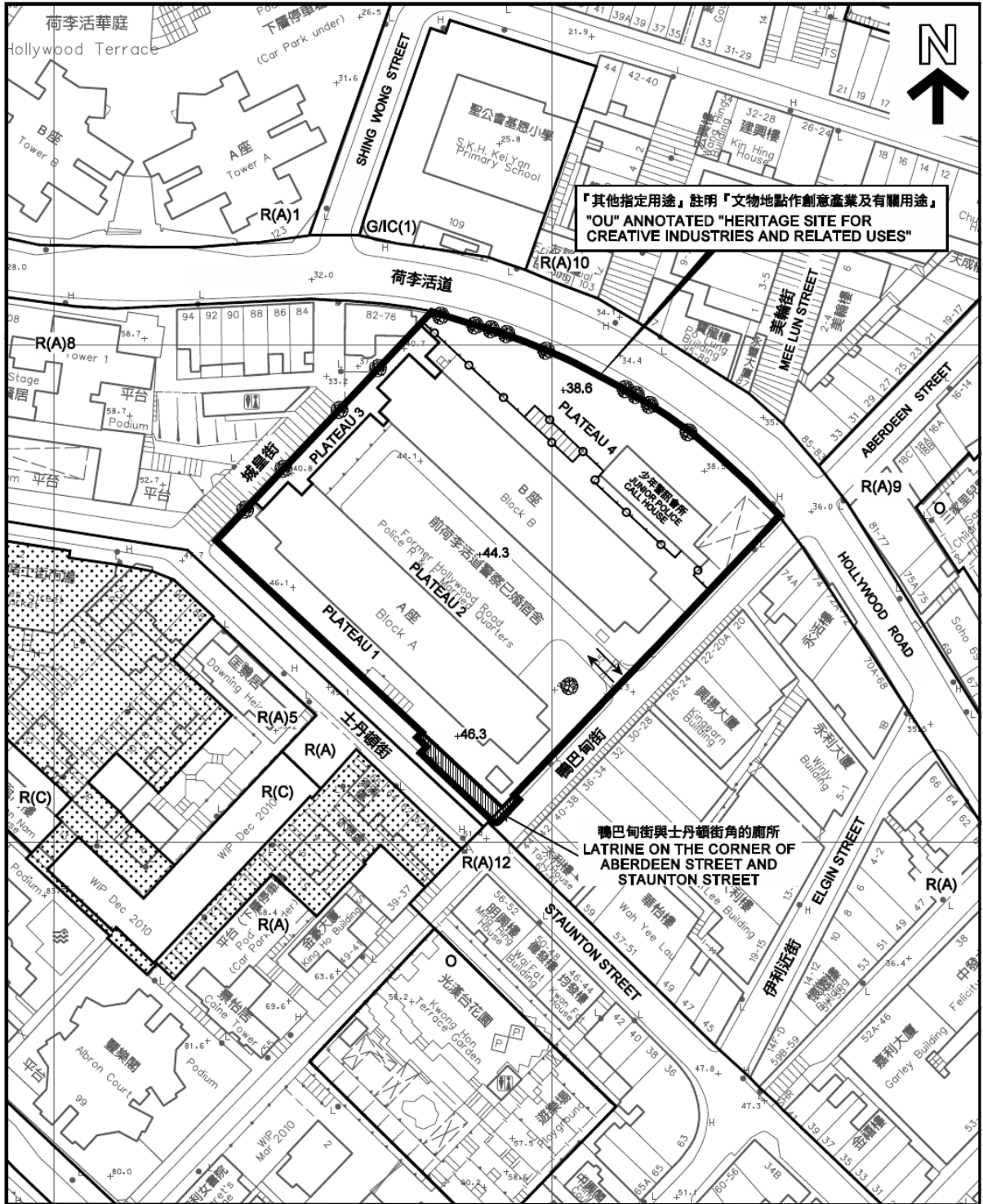
徵詢意見

23. 請委員支持工務計劃下 400IO — 改造警察宿舍成為標誌性創意中心的撥款申請。在得到委員支持後，我們將於 2011 年 6 月及 7 月分別向立法會工務小組委員會及財務委員會申請撥款。

發展局

2011 年 4 月

附件 A



Site Plan
of the Former Police Married Quarters on Hollywood Road
 荷李活道前已婚警察宿舍
 平面圖



Quarters Block A
宿舍A座

Quarters Block B
宿舍B座

Central Courtyard Inside Elevation 中庭的內視立面



JPC House
少年警訊會所

Uphill Elevation on Hollywood Road 從荷李活道上望的仰視立面

Existing Buildings 樓宇現貌



Central Courtyard Inside Elevation 中庭的內視立面

Artistic Impressions of the "PMQ" Project 活化後的「原創坊」項目模擬圖



Uphill Elevation on Hollywood Road 從荷李活道上望的仰視立面

Artistic Impressions of the "PMQ" Project 活化後的「原創坊」項目模擬圖

保育及活化警察宿舍用地的建設費用分項開支概況

		(百萬港元)	
(a)	工地工程	5.9	
(b)	地基及建築工程	322.9	
(c)	屋宇裝備工程	89.0	
(d)	渠務及外部工程	23.8	
(e)	顧問費及工地監管人員 費用	6.5	
(f)	應急費用	43.8	
	小計：	491.9	(按 2010 年 9 月 價格計算)
(g)	價格調整準備	85.2	
	工程總費用：	577.1	(按付款當日 價格計算)
(h)	減去 由同心基金 ¹ 投入的 1,700 萬元(按付款當 日價格計算)	(17.0)	
	所需資金總額：	560.1	(按付款當日 價格計算)

¹ 同心基金將會投入 1 億 1,000 萬元(按付款當日價格計算)支持這個項目。該基金承諾將會從該款項中撥出 1,700 萬元(按付款當日價格計算)，支付在政府所訂出的基本設計之上的建築費用。